

令和3年8月17日

独立行政法人住宅金融支援機構  
理事長 毛利 信二 殿

一般社団法人プレハブ建築協会  
会長 堀内 容介

### 令和4年度予算及び制度改正要望

令和2年度の住宅着工戸数は、約81万2千戸(対前年度▲8.1%)となり、うち持家は約26万3千戸(同▲7.1%)、貸家も約30万2千戸(同▲9.4%)と厳しい状況となりましたが、直近の住宅受注は、経済対策による後押しもあり全体としては回復基調にあります。新設住宅着工戸数の季節調整値も3月以降は88万戸程度まで回復しているところです。

一方で、住宅ローン減税の特例措置やグリーン住宅ポイント制度が今秋で期限を迎えることや経済の回復に伴う世界的な資材需要の高まりによる木材や鋼材をはじめとする住宅用資材の高騰が懸念されており、民間住宅投資が着実に回復できるかは予断を許さない状況にあります。

また、住宅ストックの質の面からは、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の新設や建替えの機会をとらえてZEH等の省エネ性能の高い住宅の整備を推進するとともに、省エネ性能の低い既存ストックについては、省エネ改修の促進を図ることが必要です。その他、耐震性やバリアフリー、災害に強いレジリエンス性など性能の優れた住宅ストックの形成を進めるとともに、それらを市場で循環させて長く使い続けられる環境の整備が必要であり、長期優良住宅の更なる普及の促進と既存ストックとして円滑に引き継がれていく環境の整備を進める必要があります。

加えて、「新たな日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現、地震・台風・豪雨など頻発・激甚化する災害に備えた安全安心の確保等、本年3月に閣議決定された新たな「住生活基本計画」に示されている目標にそった広範なニーズへの具体の提案を社会に普及させていくことが求められています。

以上を背景に、この度、当協会では、住宅市場の回復と安定を図り、良質な住宅ストックの形成とその循環を促進することで、カーボンニュートラルをはじめとする政策目標の実現を図るべく、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネ性能の向上、長期優良住宅の普及の促進などについて、国民が住宅ローンをより利用しやすくなるよう、予算並びに制度改正等に関する要望をとりまとめました。ご検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

1. 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ性能の優れた住宅や長期優良住宅の普及を一層促進することが重要であり、質が高く、長く使い続けられる住まいを、一次取得者層でも購入しやすくするため、【フラット35】Sの制度拡充措置(金利引下げ幅の拡大や引下げ期間の延長の組み合わせによる)を、住宅の性能水準に応じて、より性能の優れたものには、より大きなインセンティブが適用されるよう、拡充が図られることを要望します。

**【複数の高い性能を有する場合の制度拡充の一例】**

- ・省エネ性能を必須とし、耐震性、バリアフリー性、耐久・可変性のいずれかを満たす場合に金利引下げ期間を当初20年間に拡充
- ・上記のすべての性能を満たす優れた性能を有する場合は、さらなる優遇強化の実施(金利引下げ幅の拡大や引下げ期間の延長)
- ・省エネ性能については、性能表示制度の見直しの動向を踏まえ、現行よりも高い性能水準に対し、金利引下げ幅の拡大等を検討等

2. 長期優良住宅の普及促進を図るため、金利引継ぎ特約付き【フラット35】ならびに金利引継ぎ特約付き【フラット50】において住宅ローン控除が適用できるよう制度拡充を要望します。
3. 【フラット50】の融資制度について、金利上乘せによって【フラット50】単独で、建設費または購入価格までの借入が可能な融資制度創設を要望します。
4. 住宅融資保険【リ・バース60】については、老後の収入の変動リスクに対応し、安心して良質な住宅に住み続けられるよう一層の活用が求められます。現在顧客から要望が多い下記項目について、更なる制度改善を望みます。

- (ア) 金利上乘せによる担保掛目60%限度を70%程度まで引き上げ可能な制度の実現
- (イ) 申込時年齢が50歳以上60未満であっても、長生きリスク等を加味した金利上乘せにより、担保掛目30%を40~50%程度まで引き上げ可能な制度の検討
- (ウ) リスクデータの検証をもとに、ノンリコース型(0.72%(担保掛目50%))、リコース型(0.44%)共に、保険料率の据え置きさらには引下げの検討
- (エ) 配偶者を連帯債務者、連帯保証人(以下「連帯債務者等」という。)とする場合、60歳未満でも担保要件を30%とすることなく配偶者を追加できるよう検討
- (オ) 【リ・バース60】の継続・恒久化と、高齢者(推定相続人含む)や高齢期をひかえる住宅ローン利用者等に対する認知度アップのための継続的な普及・促進活動の引続きの実施。特に、ホームページ上に、【フラット35】と同様に、住宅事業者向けのページを作るなど、比較検討が可能な方法による情報の展開

5. 既存住宅の取得に際して、質の向上に資するリフォームを行う場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引下げる【フラット35】リノベについて、以下の通り要望します。
  - (ア) 金利引下げ幅拡大措置の継続実施
    - ・リノベ(金利Aプラン) 当初10年間 年 ▲0.5%
    - ・リノベ(金利Bプラン) 当初 5年間 年 ▲0.5%
  - (イ) 金利Bプランについて住宅要件の緩和と規模要件の導入の継続実施  
令和2年度より導入された、住宅要件の緩和と規模要件導入について継続実施
6. 賃貸住宅融資(子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資・まちづくり融資(長期建設資金))において、竣工から資金実行までの時間の短縮を要望します。
7. 古家付き土地を取得し2年以内に住宅を新築する場合に、古家の費用を(古家に居住しない場合)土地取得費から控除する現行制度を見直し、築20年より古い古家付土地売買契約の場合は、一律古家建物価格をゼロとし、全額土地取得費として融資対象に含められるよう要望します。
8. 携帯電話の個品割賦返済、短期(少なくとも半年以内)に完済が確実な個品割賦については、その返済額を住宅ローンの返済負担率に計上しないことを検討願います。
9. 土地価格の妥当性の確認証跡は、一律かつ簡易なものとなるよう希望します。
10. 現状、国が土地の所有者である借地上への建築の場合、事実上【フラット35】は、関東財務局が所定の借地承諾書に捺印しないことを理由に借入できないため、これを借入可能となるよう調整をお願いします。
11. 民間金融機関では、住宅ローンにおける完全ペーパーレス化、電子化を目指した取組みが本格化し、既実現しつつあります。住宅金融支援機構においても、WEBからの借入申込の実現、金銭消費貸借契約の電子化等、積極的な取組みを希望します。
12. 在籍確認における健康保険証、土地売買契約書等原本確認に関する柔軟な取扱いをして頂くよう、コロナ情勢下におけるオンラインでの本人確認手段の導入含めて、検討を要望します。

以上